



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 566/2005

**Victor sive Vijay Balani u b'nota tat-2 ta' Lulju 2009
Vishnu Balani assumma l-atti bhala mandatarju tal-attur**

Vs

**Direttur Generali tal-Qrati sive Registratur tal-Qorti,
Louis u Maria konjugi Deguara**

Permezz ta' din il-kawza l-attur qiegħed jimpunja l-validita tal-bejgh bl-irkant fl-ismijiet **Dr Toni Abela nomine vs Vijay Balani (25/97)** u talbu li l-qorti :-

1. Tiddikjara d-deskrizzjoni u valutazzjoni tal-appartament numru 4, Victoria Mansions, Triq l-Imhalla, Naxxar li saret mill-perit tekniku, bhala nulla.
2. Tannulla u thassar il-bejgh bl-irkant numru 25/97.
3. Tordna t-thassir tar-registrazzjoni tat-trasferiment permezz tal-bejgh bl-irkant fuq imsemmi, li saret fir-Registru Pubbliku.

Ir-Registratur baqa' kontumaci.

Il-konjugi Deguara wiegbu li :-

1. Huma xtraw il-fond oggett tal-kawza, *tale quale* fi proceduri ufficjali ta' subbasta li saret taht l-awtorita tal-qorti.
2. Din hi t-tielet kawza fejn Balani qieghed jipprova janulla l-proceduri tal-bejgh bl-irkant li giet reza finali minn din il-qorti b'sentenza li nghatat fil-25 ta' Frar 2005 fil-kawza Victor Balani vs Louis Deguara et.
3. L-attur ghalkemm kien jaf b'dak li qieghed jigri fil-proceduri tal-bejgh bl-irkant, qatt ma ghamel oggezzjoni fl-atti tal-bejgh bl-irkant rigward id-difetti li qieghed jallega f'din il-kawza. L-uniku kontestazzjoni kienet li l-proceduri jus redimendi kienu korretti.
4. Il-konjugi Deguara ma ghandhom ibaghatu ebda pregudizzju ghaliex segwew bir-reqqa l-ordnijiet tal-qorti u ddepozitaw il-prezz tal-bejgh.

L-azzjoni tal-attur hi bazata fuq il-fatt li fir-rapport tal-perit tekniku ma ssemwew zewg ikmamar u kamra kbira fuq il-bejt, u ghalhekk isostni li l-istima hi difettuza. Fil-fatt ippremetta: *Peress illi d-deskrizzjoni tal-fond mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tieghu hija monka, isegwi illi l-valutazzjoni tal-proprjeta in kwistjoni hija ghalhekk ukoll monka u ghalhekk la d-deskrizzjoni u lanqas il-valutazzjoni tal-fond ma jikkonformaw mar-reqwiziti tal-Ligi.*

Jibda biex jinghad li l-Artikolu 356(8) tal-Kap. 12 li l-konjugi Deguara ghamlu riferenza ghalih fin-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri li pprezentaw fl-14 ta' Lulju 2011, ma japplikax peress li qieghed jirreferi ghall-azzjoni ta' rexxissjoni tal-bejgh li jaghmel l-offerent jew l-akkwiredent f'cirkostanzi partikolari li jissemmew fl-istess provvediment. Balani ma kien l-ebda wiehed minn dawn il-persuni.

Mill-atti jirrizulta li :-

- i. Fis-6 ta' Gunju 2000 gie liberat l-appartament numru 4, Victoria Mansions, Triq l-Imhalla, Naxxar favur il-konvenuti Deguara li xtrawh ghall-prezz ta' Lm18,100.

ii. Qabel sar il-bejgh kien gie nkarigat il-perit Rene Buttigieg li rrelata li fil-fehma tieghu l-fond ghandu valur ta' Lm25,000. Fir-rapport hemm deskrezzjoni tal-fond, u ma ssemwex zewgt ikmamar fl-appartament u kamra li hemm fuq il-bejt. Jidher li l-perit tekniku kien ha konjizzjoni tal-kuntratt ta' akkwist li bih xtarta Balani, tant li fir-rapport ghamel riferenza ghalih.

iii. F'kawza fl-ismijiet **Dr Louis Deguara et vs Vijay Balani** (459/2002) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Gunju 2004, il-qorti kkonfermat sentenza li nghatat mill-ewwel qorti fit-12 ta' Jannar 2004 li kienet iddikjarat '*fil-kontumacija tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-fond imsemmi u cioe' l-flat numru (4) erbgha go Victoria Mansions, Triq l-Imhalla, Naxxar minghajr titolu validu fil-ligi u tordnal biex jizgombra mill-istess fond fi zmien tlett (3) xhur millum.*'. L-azzjoni li ghamlu l-konjugi Deguara kienet bazata fuq il-fatt li fil-bejgh bl-irkant li sar fis-6 ta' Gunju 2000 kienu xtraw il-fond fuq imsemmi, u li Balani ma kellu l-ebda titolu fuq l-istess fond.

iv. F'kawza fl-ismijiet **Victor Balani vs Louis Deguara et** (Citaz numru 595/2004) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Frar 2005, il-qorti cahdet it-talba tal-attur sabiex jigi dikjarat li l-jus redimendi li ezercita permezz tac-cedola ta' depozitu 297/2001 fis-16 ta' Marzu 2001 skond l-Artikolu 355(1) u (3) tal-Kap. 12, kien validu.

Wara li rat l-atti l-qorti hi tal-fehma li l-azzjoni tal-attur ma tistax tirnexxi meta tqies li:-

i. Illum hemm sentenza li Balani m'ghandu l-ebda titolu fuq il-fond. Permezz ta' din il-kawza Balani qiegged jipprova jgieb fix-xejn l-effetti tas-sentenza **Dr Louis Deguara et vs Vijay Balani** (459/2002) li hi *res judicata*. Sentenza li rrikonoxxiet li l-konjugi Deguara huma l-proprietarji tal-fond peress li xtrawh fl-irkant u li Balani m'ghandux titolu fuq l-istess fond. Dan m'huwiex possibbli in kwantu ma jistax, billi jsiru proceduri godda, jerga jinfetah ghal diskussjoni dak li dwaru hemm sentenza li tkun ghaddiet f'gudikat. Il-kawza li saret mill-attur hi

inkonciljabli mas-sentenza fuq imsemmija, u ghalhekk l-azzjoni ma tistax tirnexxi. Il-fatt li Balani baqa' kontumaci ma jbidel xejn, gialadarba dik kienet l-ghazla tieghu ; '.... *L-gudikat jifforma ruhhu mhux biss ghar-rigward ta' dak li gie diskuss espressament, imma anki ta' dak li messu gie diskuss, mill-parti li kellha tiddiskutih biex issostni d-domanda jew l-eccezzjonijiet taghha ; u l-gudikat ma jigix nieqes minhabba d-diversita tal-motivi tal-causa petendi.'* (Prim'Awla, **Crocefissa Sammut et vs Joseph Spiteri** deciza fl-24 ta' Marzu 2000 u ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Frar 1997 fil-kawza **Joseph Vella vs Emanuel Falzon**). F'sentenza Taljan citata fis-sentenza riportata fil-Volum XXIX.i.1155 inghad: *'Nel giudicato costituito sopra una domanda si contiene implicito il rigetto di tutte le eccezioni che avrebbero potuto essere dedotte contro la domanda stessa, le quali pertanto non possono essere elevate a titolo di una domanda nuova che l'antico convenuto volesse proporre contro l'antico attore al sostanziale effetto di frustrare gli effetti della profferita sentenza.'* (Cassazione Roma – 18 maggio 1898 – V.C. Baldi – *Manuale Pratico di Diritto Civile*).

ii. Balani stess irrikonoxxa l-validita tal-bejgh bl-irkant li sar fis-6 ta' Gunju 2000, tant li pprezenta cedola ta' depozitu sabiex jesercita l-*jus redimendi* fit-terminu kontemplat mil-ligi. Kien biss wara li l-qorti cahditlu t-talba sabiex jigi dikjarat li kien validament ezercita l-*jus redimendi*, li ghamel din il-kawza fejn qieghed jattakka l-validita tal-irkant. M'ghandux ikun li hames snin wara l-bejgh jipprova jgieb fix-xejn il-bejgh bl-irkant li hu stess, bl-agir tieghu, kien qieghed jaccetta li m'huwiex difettuz tant li ghamel proceduri biex jesercita l-*jus redimendi* u sahanistra kawza biex jigi dikjarat li kien ezercita b'success dan il-jedd li hu moghti lid-debitur biex jixtri lura hwejgu.

iii. Fil-kors tal-proceduri tal-irkant, kieku ried Balani kellu kull opportunita' li jattira l-attenzjoni tal-qorti ghan-nuqqasijiet li qieghed jilmenta minnhom. Mill-atti tal-bejgh bl-irkant (25/97) jirrizulta li r-rapport kien gie konfermat bil-

gurament fil-15 ta' April 1998. Ghaddew iktar minn sentejn sakemm il-fond gie liberat favur il-konjugi Deguara, izda matul dan iz-zmien kollu Balani baqa' sieket u passiv. Fil-fehma tal-qorti m'ghandux ikun li f'dawn ic-cirkostanzi Balani jilmenta mir-rapport tal-perit tekniku meta kellu kull opportunita li fl-istadju opportun igieb dan kollu ghall-attenzjoni tal-qorti u jitlob li jinghata l-provvediment opportun.

iv. Fl-affidavit Vijay Balani xehed: *"I personally assisted the architect by taking him round the house to each and every room. **The architect spent over two hours checking and measuring all the rooms that comprised my home. He covered all the space of my property and if I remember correctly he even sketched out some floor plans of my property.**"*. Il-qorti ghalhekk tifhem li fl-istima l-perit tekniku ha in konsiderazzjoni l-ambjenti kollha li jiformaw parti mill-fond li nbiegh bl-irkant. Ghalhekk l-attur ma jistax jilmenta li l-istima li ghamel il-perit Buttigieg hi difettuza ghas-semplici raguni li f'dik il-parti tar-rapport fejn iddeskriva l-fond ma jissemmewx il-kmamar kollha. Dan il-fattur wahdu ma jfissirx li l-perit tekniku ma rax dawn l-ambjenti jew li ma hadhomx in konsiderazzjoni meta ghamel stima tal-fond, iktar u iktar meta tqies li l-attur stess ikkonferma li l-perit tekniku ra l-propjeta kollha.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Deguara bl-ispejjez kontra tagghom.

2. Tichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----